

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月21日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 6月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18日 午前10時00分 場 所 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 8日 午前 9時50分 場 所 青森地方裁判所第2民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月19日 午前 8時30分から 令和 8年 6月19日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書(ただし、入札期間終了前までに、裁判所口座に現実に入金されたものに限る。) (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 5月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 青森県上北郡七戸町字東上川原
地 番 24番5
地 目 宅地
地 積 236.94平方メートル
- 2 所 在 青森県上北郡七戸町字東上川原
地 番 29番5
地 目 宅地
地 積 354.42平方メートル
- 3 所 在 青森県上北郡七戸町字東上川原29番地5、32番地
6
家屋 番号 29番5の3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 112.28平方メートル
2階 67.25平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 38.50平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月15日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 岸 禎 尚

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～3】
別紙物件目録記載のとおり
-
- 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし
-
- 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～3】
なし
-
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
本件共有者Cが占有している。
-
- 5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号3】
売却基準価額は売却対象外土地（上北郡七戸町字東上川原32番6）の敷地利用
権が不明であることを考慮して定められている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 青森県上北郡七戸町字東上川原
地 番 24番5
地 目 宅地
地 積 236.94平方メートル

所有者 B

2 所 在 青森県上北郡七戸町字東上川原
地 番 29番5
地 目 宅地
地 積 354.42平方メートル

所有者 B

3 所 在 青森県上北郡七戸町字東上川原29番地5、32番地
6
家屋 番号 29番5の3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 112.28平方メートル
2階 67.25平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約38.50平方メートル

物 件 目 録

共有者 B 持分 2分の1
共有者 C 持分 2分の1

令和 8 年（ケ）第 1 号

令和 8 年 2 月 4 日 受理

令和 8 年 3 月 5 日 提出

（評価人 久保田 聡）

現況調査報告書

青森地方裁判所

金 岡 隆（印）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 青森県上北郡七戸町字東上川原
地 番 24番5
地 目 宅地
地 積 236.94平方メートル

所有者 B

2 所 在 青森県上北郡七戸町字東上川原
地 番 29番5
地 目 宅地
地 積 354.42平方メートル

所有者 B

3 所 在 青森県上北郡七戸町字東上川原29番地5、32番地
6

家屋 番号 29番5の3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 112.28平方メートル
2階 67.25平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 1、2 関係)

占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>		
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼物件3共有者(C) <input type="checkbox"/>		
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> C (占有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨			
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	平成 11 年 7 月 15 日 (物件3新築時)		
最初の契約日	(不明) 年 月 日		
契約等期間	平成 11 年 7 月 15 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし		
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		
現在の契約等期間	平成 17 年 9 月 1 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし		
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()		
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 金 0 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)		
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転賃を認める <input type="checkbox"/>		
その他			
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件3関係)	
所 在	上北郡七戸町字東上川原
地 番	3 2 番 6
地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 用悪水路
地 積	4 8 平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3の敷地部分)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D)
そ の 他 の 事 項	
■ 関係人 (■ C (建物共有者) の陳述) / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占 有 権 原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占 有 開 始 時 期	平成 11 年 7 月 15 日
最 初 の 契 約 日	(不明) 年 月 日
契 約 等 期 間	年 月 日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日 まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更 新 の 種 別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現 在 の 期 間	年 月 日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日 まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契 約 等 貸 主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当 事 者 借 主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 0 円 (毎 限り 分支払)
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷 金 ・ 保 証 金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特 約 等	
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日 現在 金 円)
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
そ の 他	
執 行 官 の 意 見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 1 建物物件3の「物件目録ない附属建物」欄について

種類：車庫・物置

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約 38.50 m²

(未登記、建築年：平成11年11月20日)

■ 2 公簿上、本件物件上に次の目的外建物が、存在しているが、いずれも現存していない。

(1) 所在：上北郡七戸町字東上川原29番地5

家屋番号：29番5の1

種類：物置

構造：木造木羽葺平家建

床面積：56.19 m²

附属建物

符号：1

種類：物置

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：92.56 m²

(2) 所在：上北郡七戸町字東上川原29番地5

家屋番号：29番5の2

種類：車庫

構造：木造木羽葺平家建

床面積：66.11 m²

所有者 上北郡七戸町字菰田川久保17番地3号

東畑農機株式会社 (平成10年12月24日清算終了、閉鎖)

■ 3 公図上、本件物件間を通る目的外土地(32-6)は、付け替えられていると考えられる(写真番号4、5参照)。

■ 4 物件3は、居間の天井の一部が抜け、いたるところにごみが山積しているなど、その汚損の程度は著しい(写真参照)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 5 物件1及び2を物件3の敷地として一体利用しており、前記物件間の境界線並びに同物件と目的外土地との境界線は判然としていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ C (債務者兼物件3共 有者)</p>	<p>(令和8年2月25日聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件は、私の居宅等として使用しています。 2 本件債務者兼所有者のBは、私の母です。 3 Bは、施設に入所しているため、本件物件には住んでいません。 4 本件物件の取得時期等については、公簿記載のとおりだと思います。 5 物件3の東側にある未登記附属建物は、私が車庫兼物置として使用している建物で、物件3を新築して間もなく建てたものと記憶しています。 6 公図上、物件1と2の間にある目的外土地の貸借関係等については、私は分かりません。 7 私は「D」という人は知りませんし、これまで同人に対し、目的外土地の使用料等の金銭をお支払いしたということはありませんし、同人から請求を受けたこともありません。 8 目的外土地が付け替えられているのではないかとのことですが、すべて建築会社にお任せしたことなので、詳しい事情は私には分かりません。 9 公簿上、本件物件上に東畑農機株式会社（以下「東畑農機」という。）所有の建物が残っているようですが、本件物件上にありません。 10 未登記附属建物を新築する以前に、亡祖父の建てた鶏舎がありましたが、その鶏舎が東畑農機の建物だったかどうかは私には分かりません。 11 私と亡父Aとの間に賃貸借関係はありませんでしたし、Bとの間にも賃貸借関係はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 本件については、当職及び評価人久保田聡の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～7枚目のとおりであると考えます。

なお、目的外土地の占有権原について、所有者Dに対し、当職より2月27日付けで「占有関係等の照会書」と題する書面を送付したものの、3月4日「あて所に尋ねあたりません」との理由で返戻されたことから、同人からの陳述等を得られなかったものの、Cの陳述より本件債務者兼所有者らの目的外土地に対する占有権原は、使用借権又は無権原であると考えます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
8年 2月 4日 (水) : - :	七戸町役場	民事執行法第57条第4項請求
8年 2月 5日 (木) 9:10 - 9:15 10:05 - 10:10	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
8年 2月 5日 (木) : - :	債務者兼所有者ら住所地	現況調査期日等通知書送付
8年 2月 9日 (月) 11:50 - 11:58	C	占有関係等聴取(電話)
8年 2月 10日 (火) 12:30 - 12:50	物件所在地	現地確認、写真撮影
8年 2月 25日 (水) 13:50 - 15:05	同上	写真撮影、簡易計測、間取等調査、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
8年 2月 27日 (金) : - :	D住所地	目的外土地について占有関係等の照会書送付(あて所不明の理由により3月6日返戻)

(特記事項)

令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

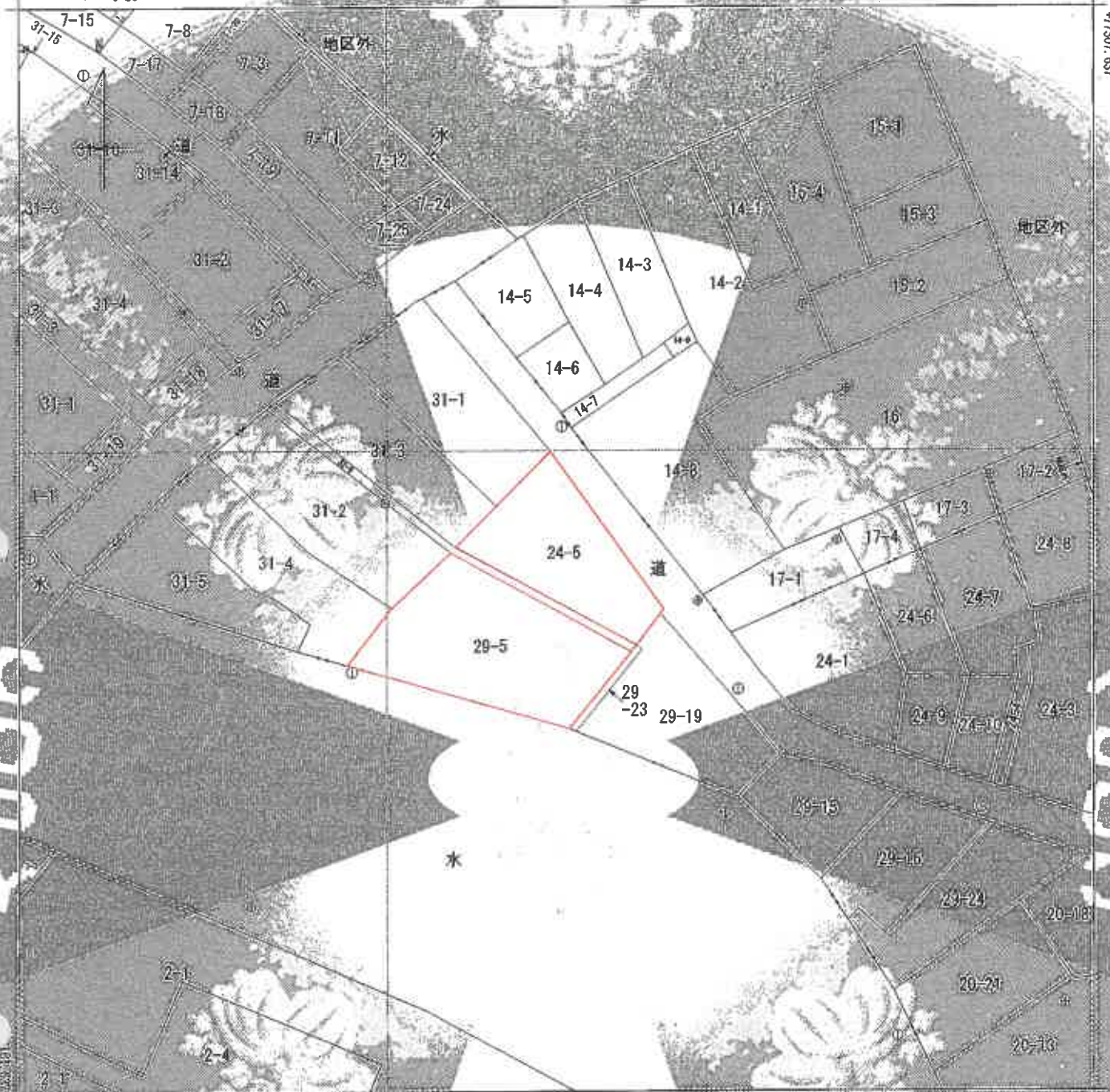
令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 4-2
0 4-26

47307.637



COPY

COPY

26652263 (基準値種別：図上測定)
 (注) 国土交通省国土院が公開した基準補正データ(20200001mshweiyouki2011.par)による修正がされています。



所在地	宇前川原	地番	24番5
縮尺	1/500	用途	地区(法第14条第1項)
作成年月日	昭和49年12月	備付年月日(原図)	平成3年11月25日

これは地図に記載された内容とを証明した書面である。
 (青森地方方法務局+和申支局管轄)
 令和8年2月5日
 青森地方方法務局 登記官

請求番号：2-1
 (1/1)

公用

(10枚目)

A3とA4に縮小

昭和8年2月5日
豊後地方建設
(豊後地方建設局十和田支店管理)

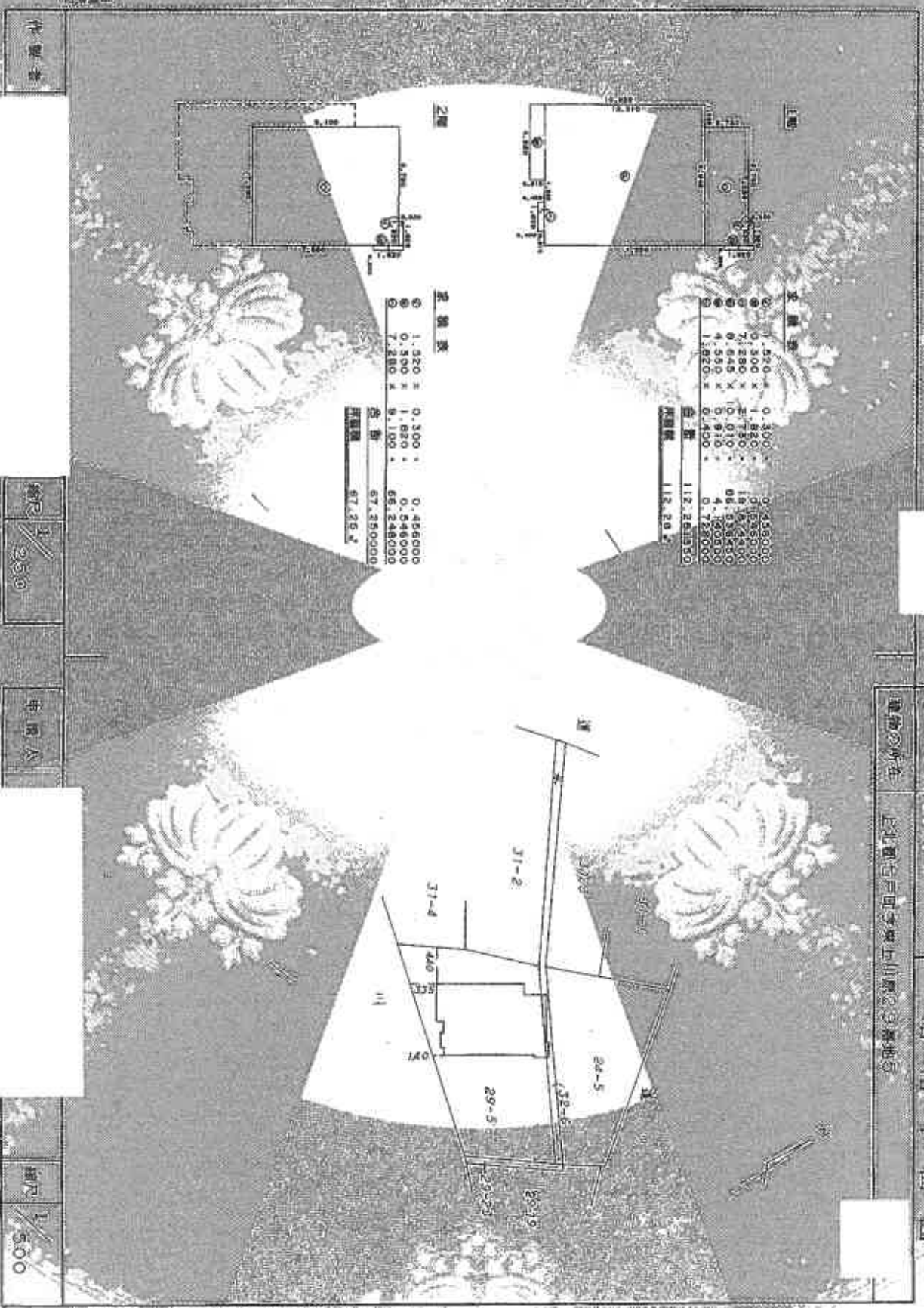
此社園面に記載された各建物の位置は、實測によるものである。

登記年月日 平成11年01月01日

各階平面図

建物図面
各階平面図

宗地番号 29-5-3
建物の所在 庄北町古戸町字柳上山原29番地5



1階

①	1,520 x	0,300	0,456,000
②	1,300 x	1,820	2,366,000
③	7,280 x	1,820	13,153,600
④	8,848 x	10,010	88,583,500
⑤	1,550 x	0,910	1,410,500
⑥	1,820 x	0,450	819,000
合計		112,261.70	106,788,600
坪単価		112.26	

2階

①	1,520 x	0,300	0,456,000
②	0,300 x	1,820	0,546,000
③	7,280 x	9,100	66,248,000
合計		67,280.00	67,250,000
坪単価		67.25	

縮尺 1/250

申請人

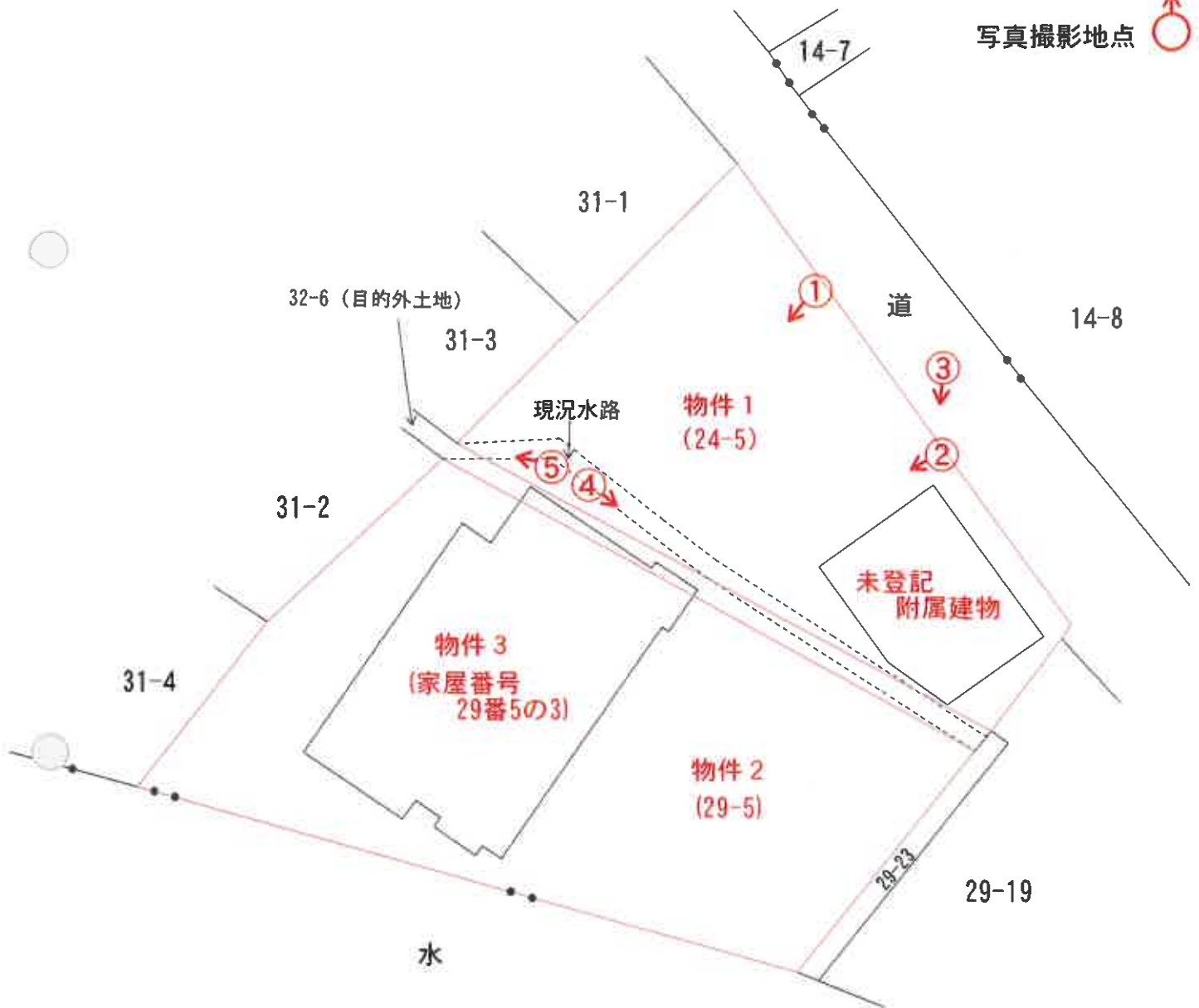
縮尺 1/500
4903665

土地建物位置関係図



S=1/250

写真撮影地点

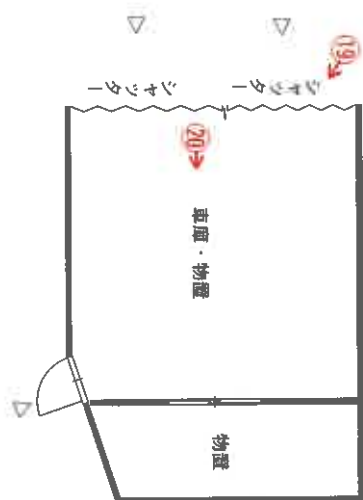


間取図 (物件3)

主である建物



未登記附属建物



写真撮影地点



(13 枚目)

写真番号 1



物件 3

物件 1, 2

写真番号 2



未登記附属建物

物件 3

物件 1, 2

写真番号 3



未登記附属建物

物件 1, 2

写真番号 4



物件 1, 2

水路 (物件 1, 2)

32-6

物件 3

写真番号 5



物件 3

物件 1, 2

水路 (物件 1, 2)

写真番号 6



物件 3

写真番号 7



物件 3

写真番号 8



物件 3

写真番号 9



物件 3

写真番号 10



物件 3

写真番号 1 1



物件 3

写真番号 1 2



物件 3

写真番号 13



物件 3

写真番号 14



物件 3

写真番号 15



物件 3

写真番号 16



写真番号17



物件3

写真番号18



物件3

(22 枚目)

写真番号 19



未登記附属建物

写真番号 20



未登記附属建物

令和8年（ケ）第1号
令和8年02月25日現地調査
令和8年03月13日評 価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3, 7 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 7 2, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 0 0 4, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 0 8 4, 0 0 0 円

- 1 一括評価は、物件1～3の各不動産について一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1・2の土地の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	上北郡七戸町字東上川原 24番5 宅地 236.94㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在地 地目 地積	上北郡七戸町字東上川原 29番5 宅地 354.42㎡	同左 同左 同左 同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	<p>【主である建物】</p> 上北郡七戸町字東上川原 29番地5、32番地6 29番5の3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 112.28㎡ 2階 67.25㎡ <p>【附属建物】</p> — — — 1階 —	同左 同左 同左 同左 同左 未登記 車庫・物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 1階 約38.50㎡
特記事項			
<p>物件1・2土地間には下記目的外土地が存し、現地調査において、目的外土地の位置及び形状等が公図と異なり、付け替えられているものと思料されるが、その占有権原等は不明である。</p> <p>【目的外土地の概要】</p> 所 在：上北郡七戸町字東上川原32番6 地 目：用悪水路 地 積：48㎡ 所有者：D			

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1・2（一体利用地）の概況及び利用状況等

位置・交通	東北新幹線「七戸十和田」駅の南方・道路距離約3.5km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	当該物件を含む地域は、旧七戸町市街地西部、一般住宅が建ち並ぶ国道背後の住宅地域である。 土地利用状況は、画地規模200～500㎡程度の敷地に戸建住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予想される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第2種住居地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 立地適正化計画(居住誘導区域外)
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	591.36㎡ (公簿面積) 略長方形 約23m × 約26m
接面道路の状況	北東側で有効幅員約3.5～4.5mの舗装町道(建築基準法第42条第1項第1号道路)とほぼ等高に接面する中間画地	
土地の利用状況等	物件3建物共有者が物件1・2土地について所有権(Cについては使用借権(平成11年7月15日占有開始、期間の定めなし))に基づき、目的外土地(特記事項参照)の一部について使用借権又は無権原で、物件3の敷地として使用占有している。 (附属資料「3 建物配置図」参照)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり(但し、敷地内に引き込まれているが接続していない)

特記事項	<p>前面公道の4m未満の部分については道路の中心線より2mのセットバックが必要となる。</p> <p>物件1・2間には目的外土地(下記参照)が存するが、その境界は判然としておらず、現地調査において積雪のため詳細は確認できなかったものの、公図と位置及び形状等が異なり、付け替えられているものと思料される。現況調査報告書記載の執行官の意見によると、当該目的外土地について、所有者からの陳述は得られず、占有権原は使用借権又は無権原であるものと思料されることである。</p> <p>【目的外土地】</p> <p>所 在：上北郡七戸町字東上川原3番6 地 目：用悪水路 地 積：48㎡ 所 有 者：D</p> <p>物件2土地には滅失しているものと思料される目的外建物の下記登記が残っている。</p> <p>【目的外建物①】 (主である建物)</p> <p>所 在：上北郡七戸町字東上川原2番地5 家屋番号：29番5の1 種 類：物置 構 造：木造木羽葺平家建 床面積：56.19㎡ 所 有 者：東畑農機株式会社</p> <p>(附属建物)</p> <p>符 号：1 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：92.56㎡</p> <p>【目的外建物②】</p> <p>所 在：上北郡七戸町字東上川原2番地5 家屋番号：29番5の2 種 類：車庫 構 造：木造木羽葺平家建 床面積：66.11㎡ 所 有 者：東畑農機株式会社</p>
------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

○ 物件3-1(建物)の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 29番5の3
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(推定) 平成11年7月15日新築 経過年数 約27年 経済的残存耐用年数 約3年
仕 様	構 造 木造 屋 根 着色亜鉛鋼板横葺外 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス貼外 天 井 目透天井、ビニールクロス貼外 床 タタミ、フローリング外 設 備 電気、給排水、衛生(浄化槽式)。但し、設備の動作確認は 行なっていないので、正常に稼働するか否かは不明。 そ の 他 特になし
床面積(現況)	1階 112.28㎡ 2階 67.25㎡ 延床面積 179.53㎡ 増改築 なし
現況用途等	現況用途 居宅 間取り (附属資料「4 建物間取図」参照)
品 等	中位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物共有者が所有権に基づき、居宅として使用占有している。
特 記 事 項	共有者の聴取によると、4、5年前に屋根から水が流れてきて、1階天井の一部が剥がれたとのことである。また、水道について漏水の可能性がある と連絡が来るとのことである。 内壁の一部に穴があり、破損しており、室内にはゴミが大量に散乱し、汚 損の程度は著しい状態であった。

○ 物件3-2(建物)の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符号	未登記
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(推定)		平成11年11月20日頃新築
	経過年数		約26年
	経済的残存耐用年数		約4年
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	着色亜鉛鋼板立平葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	アラワシ	
	天 井	アラワシ	
	床	砂利敷外	
	設 備	なし	
	そ の 他	特になし	
床面積(現況)	1階	38.50㎡	
	増改築	なし	
現況用途等	現況用途	車庫・物置	
	間取り	(附属資料「4 建物間取図」参照)	
品 等	中位		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	建物共有者が所有権に基づき、車庫・物置として使用占有している。		
特 記 事 項	特になし		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,300	0.96	236.94	(1-0.30)	1,640,000
2	10,300	0.96	354.42	(1-0.30)	2,453,000

〔総額につき千円未満の端数金額は四捨五入、以下同〕

ア、標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価調査 七戸（県）-2				
地価調査基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
12,100 円/m ²	99.4	100	100	≒ 10,300 円/m ²
×	—	×	—	
	100.0	104	112	

項目	物件1・2	備考
基準とする地価公示または県基準地	地価調査 七戸（県）-2	
公示価格等	12,100 円/m ²	
価格（基準）時点	令和7年7月1日	
◇時点修正	99.4%	公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
◇標準化補正	104%	+4%（方位：東、角地）
◇地域格差	112%	相乗積による。
街路条件	+5%（幅員等）	格差率については、1%未満の数値を四捨五入。
交通接近条件	+2%（中心部等）	
環境条件	+5%（周辺状況等）	

イ、個別的格差率

項目	物件1・2	備考
道路条件	100%	相乗積による。 格差率については、1%未満の数値を四捨五入。
交通接近条件	100%	
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	96%	
	(方位+1%、規模▲5%)	
個別的格差率	96%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲30%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

③ 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3-1	166,000	179.53	0.05	1,490,000
3-2	91,000	38.50	0.11	385,000
合 計				1,875,000

ウ、現価率

経過年数、経済的残存耐用年数、観察減価及び中古建物の市場性減価、残価率を下表のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

物件 番号	経過年数	経済的残存 耐用年数	観察減価及び中古 建物の市場性減価	残価率	現価率
3-1	27	3	0.60	0.03	0.05
3-2	26	4	0.30	0.03	0.11

※現価率 = [残価率 + (1 - 残価率) × (経済的残存耐用年数 / (経過年数 + 経済的残存耐用年数))] × (1 - 観察減価率)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1・3	1,640,000	1.00	0.35	法定地上権	574,000
2・3	2,453,000	1.00	0.35	法定地上権	859,000
物件3の合計					1,433,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件3の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1・2について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の35%と判断した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 建物は1②エ ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) 2①エ イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	1,640,000	-574,000	/	(1-0.10)	(1-0.30)	672,000
2	2,453,000	-859,000		(1-0.10)	(1-0.30)	1,004,000
3	1,875,000	+1,433,000	(1-0.00)	(1-0.10)	(1-0.30)	2,084,000
一括価格（合計）						3,760,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲10%

（目的外土地が存すること等により市場性劣り市場滞留期間等を考慮）

オ、競売市場修正： ▲30%

（「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。）

第6 参考価格資料

地価調査価格（七戸（県）-2）（物件1）

所 在 ・ 地 番：上北郡七戸町字七戸38番1

価 格：12,100円/㎡

位 置：東北新幹線「七戸十和田」駅の南方約3km先に位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：413㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：東側幅員約7mの舗装町道、北側道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域、第2種住居地域
（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ町中心部の古くからの住宅地域

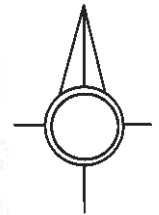
第7 附属資料

- 1 位置図（出所：国土地理院「25,000分の1地形図」） 1葉
- 2 法第14条第1項地図写 1葉
- 3 建物配置図 1葉
- 4 建物間取図 2葉

以 上

附属資料
1 位置図

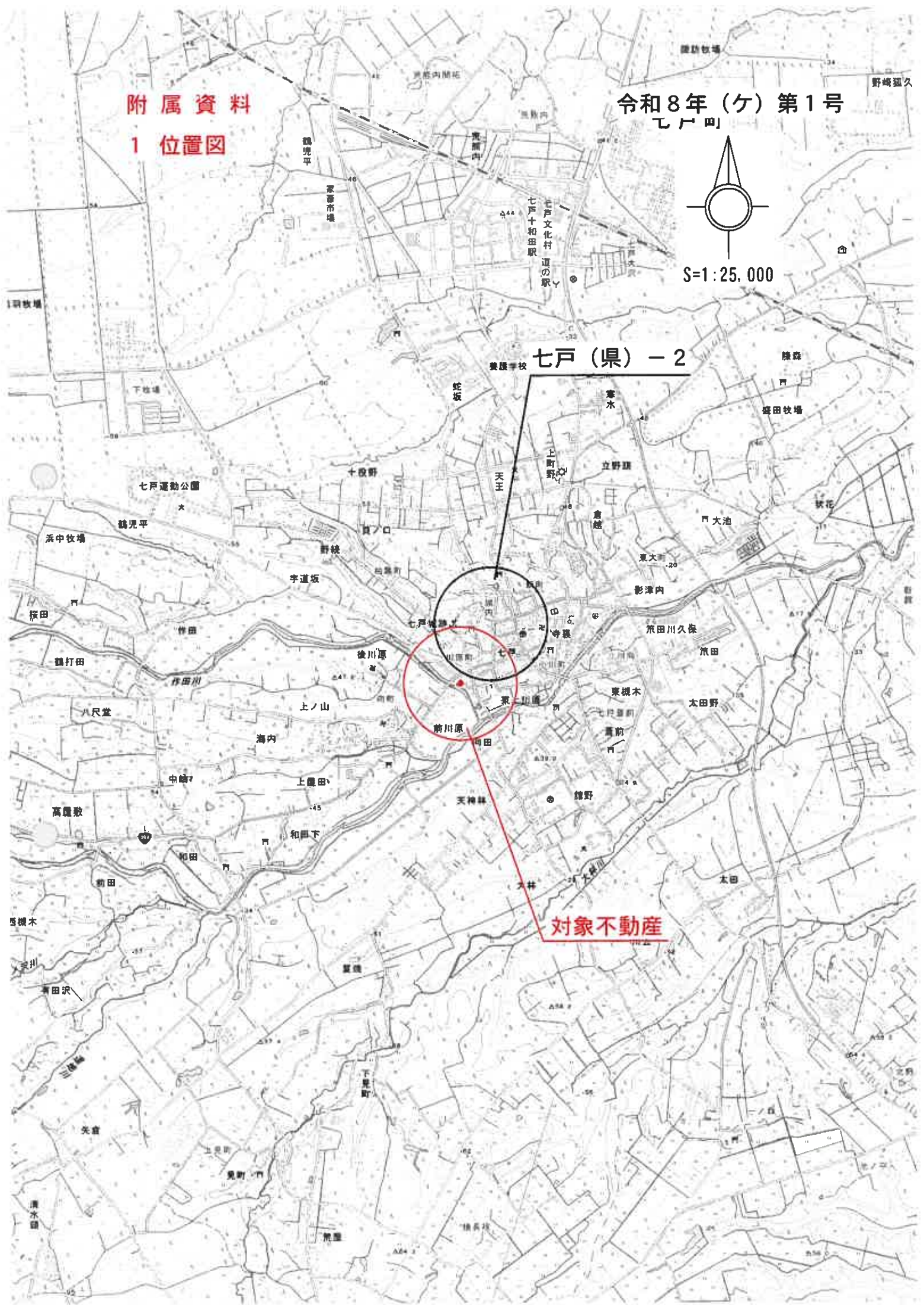
令和8年(ケ)第1号
七戸町



S=1:25,000

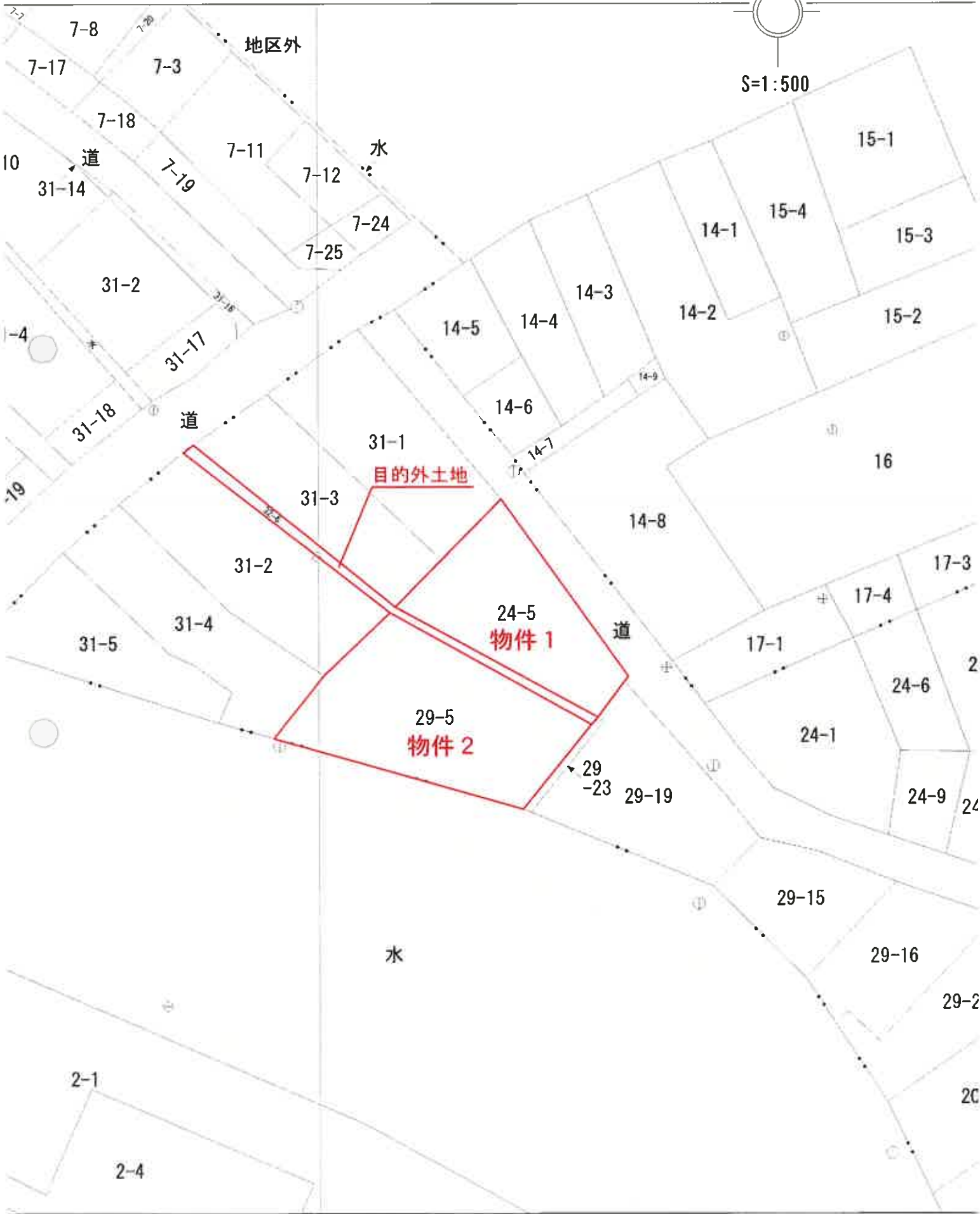
七戸(県) - 2

対象不動産

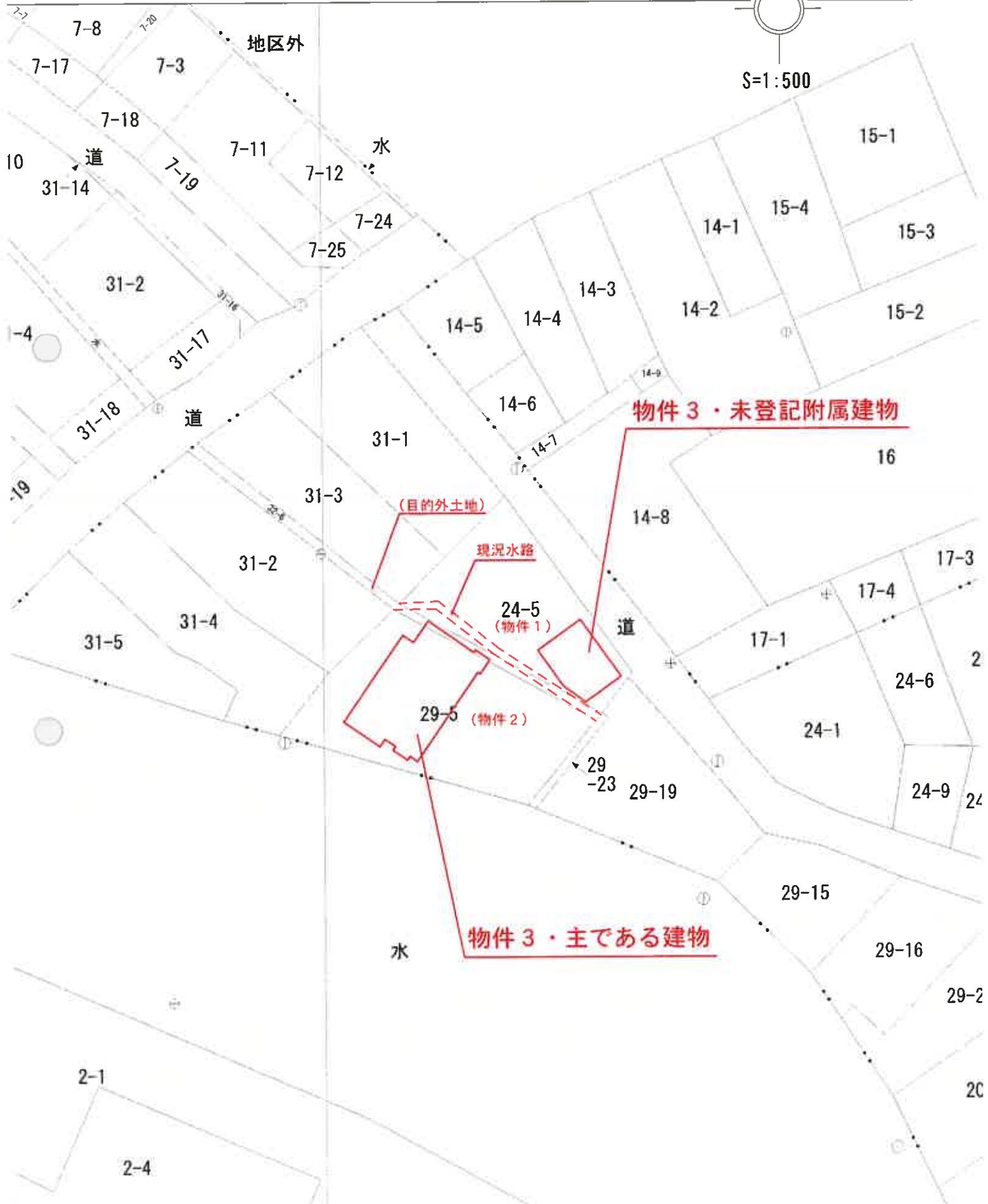
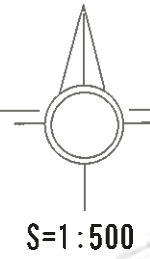


2 法第14条第1項地図写

所在 上北郡七戸町字東上川原

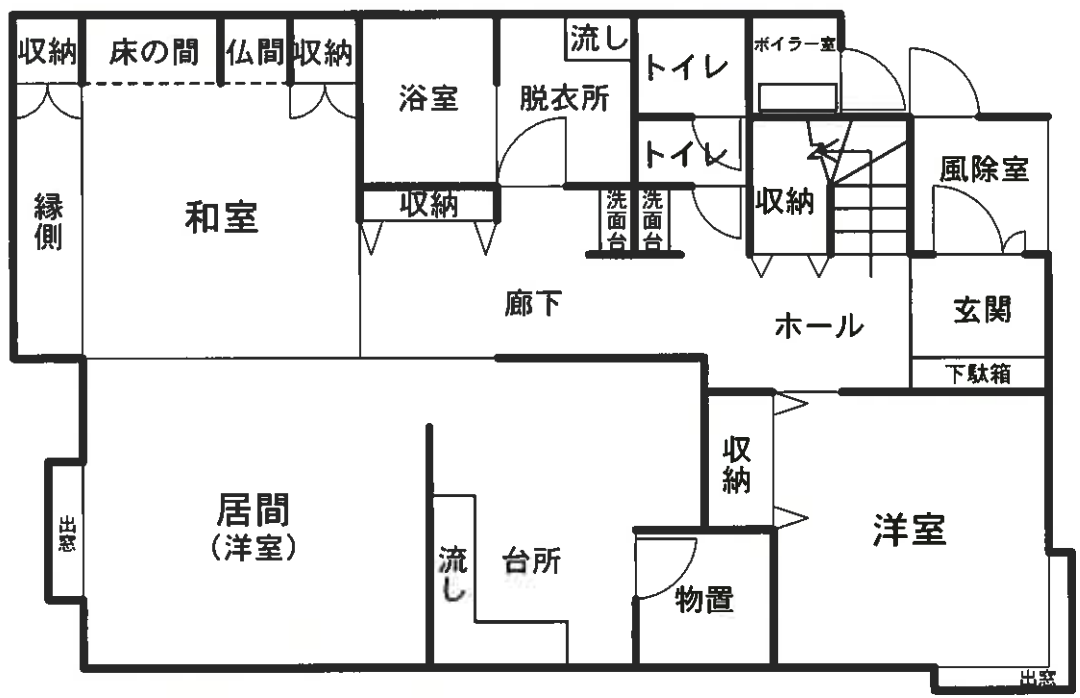


3 建物配置図

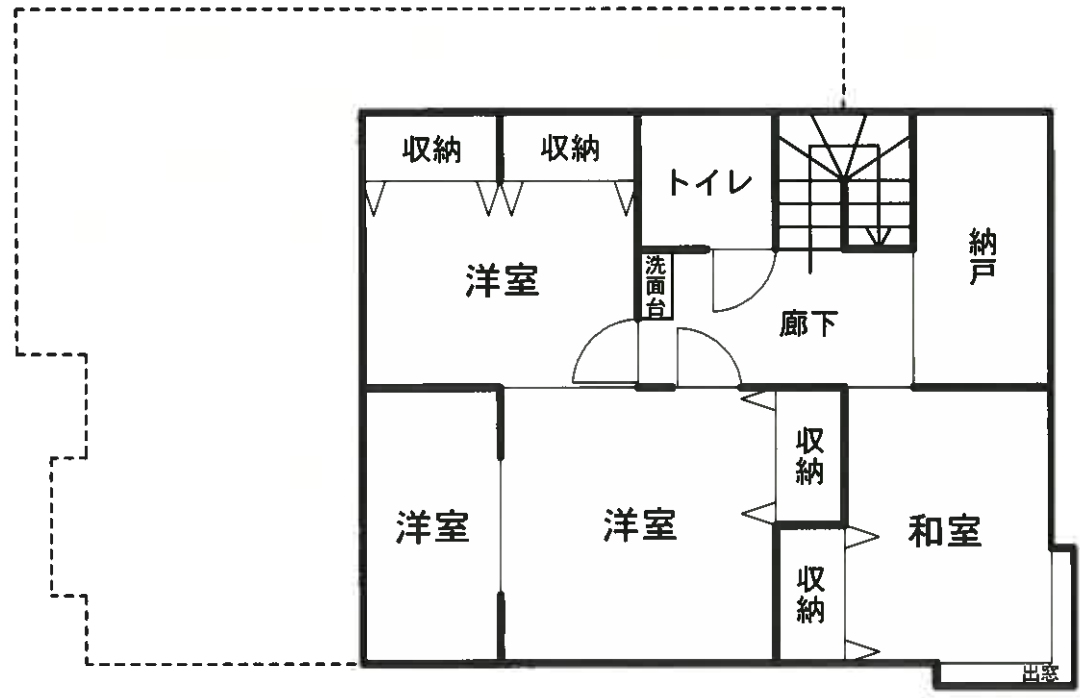


4 建物間取図(その1)

1階 物件3・主である建物



2階



4 建物間取図（その2）

物件3・未登記附属建物

